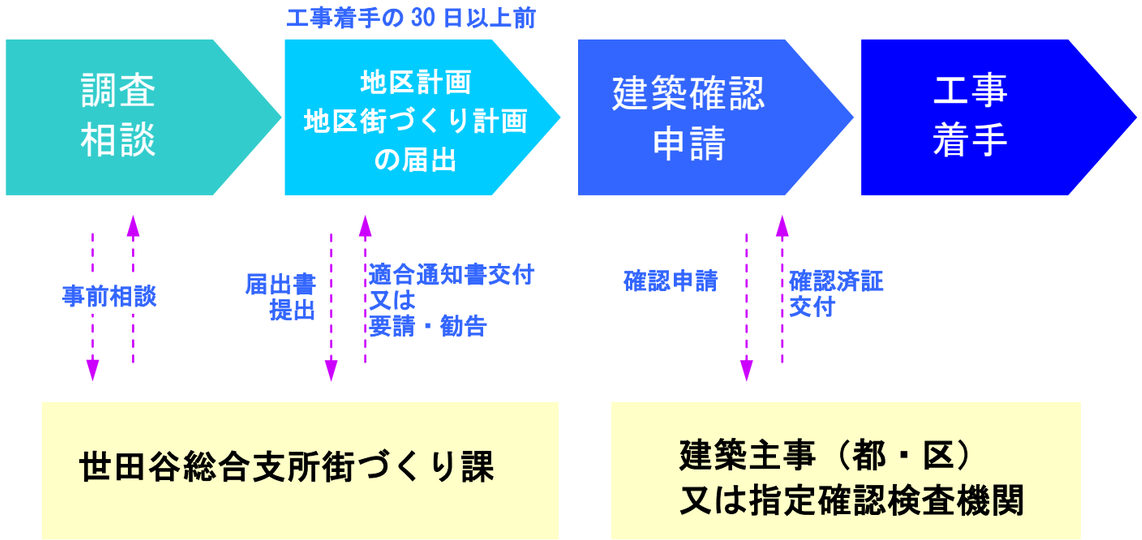
## 建替え等の際に必要となる手続

地区内で新築、建替え等を行う方は、工事着手の 30 日前で、かつ建築確認申請の前までに世田谷区への届出が必要です。新築や建替え等をお考えの方は、まず、世田谷総合支所街づくり課までご相談ください。

**届出が必要な行為**

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更




## 相談・届出窓口


**世田谷区**
**世田谷総合支所**
**街づくり課**

〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27 **東棟４階**
電話：03-5432-2872 FAX：03-5432-3055
世田谷区のホームページ：https://www.city.setagaya.lg.jp


2018．12

# 三宿一丁目地区

## 地区街づくり計画
## 地区計画

地区街づくり計画とは、
　世田谷区街づくり条例にもとづいた地区単位の街づくりのルールです。
地区計画とは、
　都市計画法に基づき、建築物の用途や形態、道路や公園の配置などについて、地区のルールを一定の範囲内で定める制度です。

世田谷区

# 三宿一丁目地区地区街づくり計画

平成７年４月１日告示

## ●街づくりの目標

住み続けることができる安全で快適な居住環境のあるまちの形成

## ●街づくりの進め方

建替えにあわせてできるところから徐々に改善を積み重ねていきます。
住民の声にもとづいて参加による街づくりを進めます。

## ●土地利用の方針

地区内を次の３地区に分けて、適切な土地利用を誘導していきます。

①商業業務地区

後背地である住宅地の住環境との調和を図りつつ、商業業務地としての発展をめざします。

②住商協調地区

住宅と店舗が共存した近隣商業地として、親しまれる商業環境の充実をめざします。

③住宅地区

戸建住宅と共同住宅との調和及び、街並みの整った住宅地の形勢を図り、安全で快適な住環境の形成をめざします。

## ●まちづくりの方針

### ■道路整備

①主要な生活道路の整備

消防活動困難地域解消のため、幅員６ｍ以上の主要な生活道路の整備をめざします。整備にあたっては、歩行者の安全の確保と通過交通の抑制をします。

②区画道路の整備

その他の区画道路は、建替え時に幅員４ｍの確保を図るとともに、すみ切りの整備や危険なブロック塀の改善を図ります。

③行き止まり路の整備

街区が大きく、２方向避難が困難な行き止まり路は、通り抜けが可能となるような整備を図ります。

### ■公園・広場・緑道整備

①公園・広場の整備

地区内には公園や広場が不足しています。公園や小広場を確保していくことをめざします。また、広場等を活用して防災機能を設置していきます。

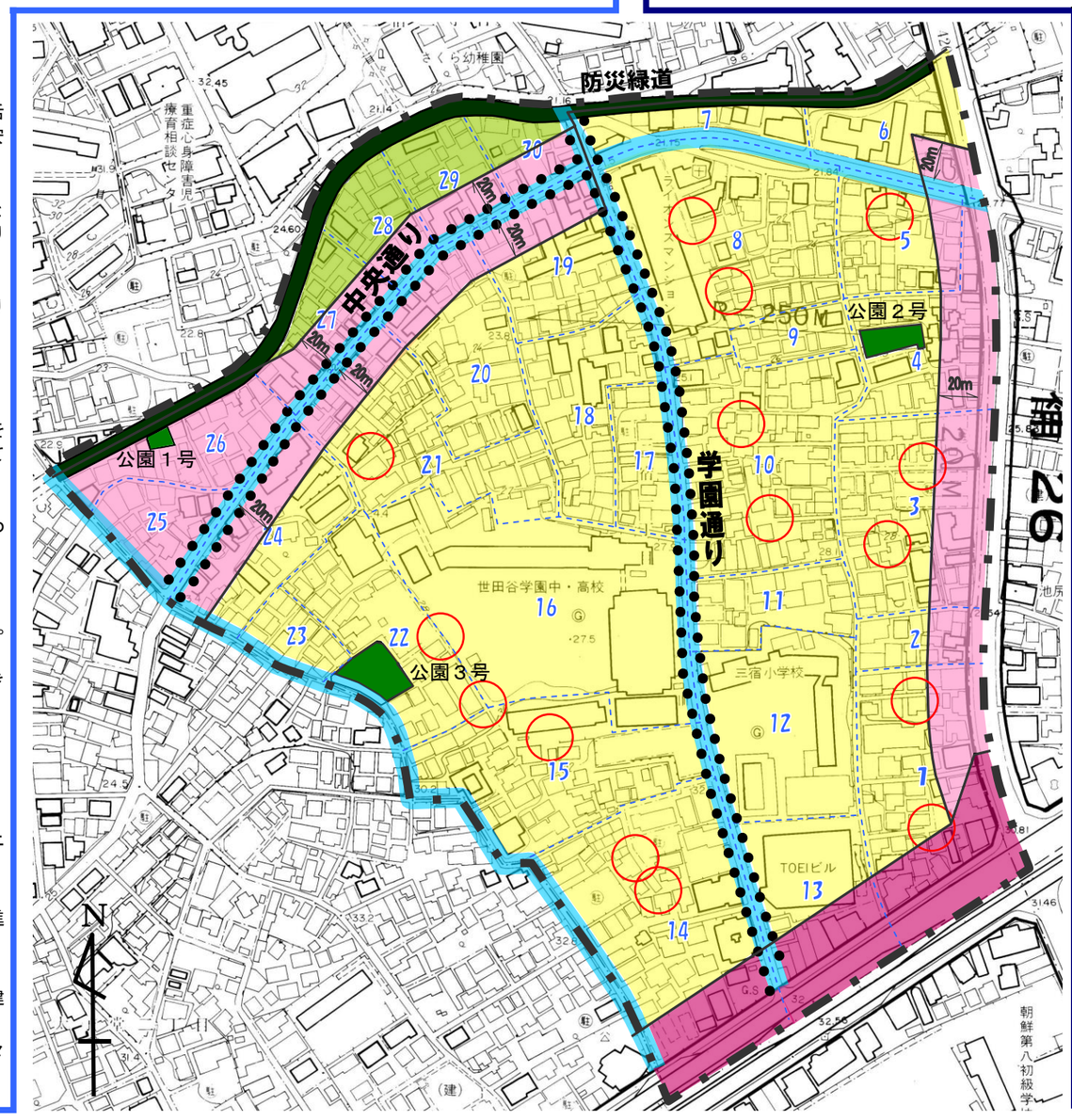
②烏山川緑道の再整備

地区北側の烏山川緑道は太子堂地区との連続性を考慮しつつ、地域のシンボル的な空間として活用を図ります。

### ■建替誘導

建築物等の建替えにあたっては、以下の事項を守ってください。

①建物の不燃化、安全化、共同化を検討してください。
②道路に面して、高く危険なブロック塀（１ｍ以上）はできません。生け垣化にご協力ください。
③周辺環境との調和のために建物の高さを制限します。
（商業業務地区：２５ｍまで、住商協調地区：２０ｍまで、住宅地区：１５ｍまで、を目安とします）
④住宅地に影響を与える屋外広告塔はやめてください。
⑤ワンルームマンションの各戸の住戸専用面積は１８㎡以上にしてください。
⑥文教的な環境にそぐわない建物は規制します。
⑦緑豊かな住宅地をめざし、樹木の保全とともに緑化を推進してください。
⑧道路の拡幅整備や公開的な広場の確保にご協力ください。
⑨路上駐車や放置自転車やゴミ投棄がなされないように、建物の計画に配慮してください。
⑩景観上の配慮やなるべく空地を確保するなど、まちの人々の目を和ませたり交流を促す建築計画としてください。




# 三宿一丁目地区地区計画

当初計画　平成 15 年 11 月 12 日告示
計画変更　平成 21 年 8 月 25 日告示

## ●面積

約１７．０ha

## ●地区計画の目標

地区特性を考慮しつつ土地利用の適正化、建築物の安全の促進、道路とオープンスペースの整備などを修復型まちづくりで進めて、住み続けることができる安全で快適な住環境をもつ市街地への誘導及び形成を図ります。

## ●土地利用の方針

１．商業業務地区
三軒茶屋と渋谷をつなぐ立地条件を生かして、後背住宅地の住環境に配慮した建築物等の誘導を行い、商業業務機能の増進を図ります。

２．住商協調地区
住宅と店舗等が共存した地域に親しまれる近隣商店街への誘導を図ります。

３．住宅地区Ⅰ
戸建て住宅と共同住宅との調和を図り、住環境を悪化させるような土地利用を制限するとともに、建築物等の更新を誘導して木造住宅密集地の改善を図ります。

４．住宅地区Ⅱ
戸建て住宅と共同住宅との調和を図り、建築物等の更新を誘導して木造住宅密集地の改善を図ります。

| | 種　類 | 名　称 | | 備　考 |
|---|---|---|---|---|
| 地区施設の配置及び規模 | 公園 | 公園１号 | 約 110 ㎡ | 既設　ふじだな広場 |
| | | 公園２号 | 約 380 ㎡ | 既設　三宿えのき公園 |
| | | 公園３号 | 約 690 ㎡ | 既設　たぬき広場 |
| | その他の公共空地 | 防災緑道 | 約 4,250 ㎡ | 既設　烏山川緑道 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 地区の区分 | 地区の名称 | 商業業務地区 | 住商協調地区 | 住宅地区Ⅰ | 住宅地区Ⅱ |
| | 地区の面積 | 約 0.9ha | 約 3.0ha | 約 12.4ha | 約 0.7ha |
| 建築物等に関する事項 | 用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築できません。 | | | |
| | | １住戸の専用面積が１８㎡未満のものを有するもの。 | | | |
| | | ―― | マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。 | ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設及びホテル又は旅館。 | ―― |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | ―― | | ６０㎡ | |
| | 壁面の位置の制限 | 中央通り、学園通り、それぞれの道路中心線から３ｍとする。　※左図●●●● | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | ――（２５ｍ 地区街づくり計画） | ２０ｍ | １５ｍ | |
| | 形態又は意匠の制限 | 屋上広告塔又は看板等の工作物のうち、光源等を設置する場合で、周辺住環境に悪影響を及ぼすものは設置できません。 | 屋上広告塔若しくは看板等の工作物のうち、光源等を設置するもの、又は屋上広告塔若しくは看板等の工作物の当該部分の高さが当該部分から屋上端部までの真北方向の水平距離の０．６倍を超えるものは、設置できません。 | | ―― |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面して高さが１ｍ以上のコンクリートブロック塀等はつくれません。 | | | |